BURSA METROPOLİTEN ALANINDA
MUDANYA PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

X-TARIM VE ORMAN ALANLARI

10.1. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

10.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR;

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ. BU PLANA AYKIRI OLAN PLANLAR İPTAL EDİLECEKTİR. BU ALAN İÇERİSİNDEKİ İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPILAR TASFİYE EDİLECEKTİR.

MEVCUT VE PROJE KAPSAMINDAKİ SULAMA ALANLARI İÇİNDE KALAN YERLERDE TARLA BALIKÇILIĞI'NA, TAVUK KÜMESİ VE SOĞUK HAVA DEPOSUNA, SULAMA BÜTÜNLÜĞÜ'NÜN BOZULMAMASI AÇISINDAN İZİN VERİLEMEZ.
BU ALANLARIN TARIMSAL FAALİYETİNİN GEREKTİRDİĞİ DEPOLAMA VE DİĞER YAPILAŞMALARIN ZORUNLULUĞUNUN TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE TEYİT EDİLMESİ, TARIMSAL FAALİYETTE VE ÜRETİMDE BULUNAN BİRLİK YADA KOOPERATİFLERİN TALEPLERİ İLE DEPOLAMA ALANLARI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA TARIMSAL FAALİYETİNİN GEREKTİRDİĞİ DEPOLAMA VE DİĞER YAPILAŞMALAR, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN 3. MADDESİNİN (k) BENDİNDE "TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR" BAŞLIĞI ALTINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR DOĞRULTUSUNDA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ VE PLANLAMA BÜTÜNLÜĞÜ İLE İLKE VE ESASLARI ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DARİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLEN YOLDAN CEPHE ALMAK ,
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 20,000 M2 OLAN,
KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 10 M YAPI YAKLAŞMA SINIRI KOYMAK
PARSELİN %10' UNDAN (YÜZDENUNDAN) FAZLA ALAN KAPLAMAMAK KOŞULU İLE TEK KATLI GEÇİCİ YAPI YAPILABİLİR.
BU KAPSAMDA YAPILMASINA İZİN VERİLEN TARIMSAL YAPILARIN AMACI DIŞINDA KULLANILMAMASI ESASTIR.

PLAN KAPSAMINDA TARIM ALANLARI İÇİNDE YER ALAN RUHSATSIZ SANAYİ TESİSLERİ TASFİYE EDİLİP SEKTÖRLERİNE İLİŞKİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNE TAŞINACAKTIR. SANAYİ TESİSLERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNE TAŞININCAYA KADAR; BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMIŞ OLMASI, ARITMALARINI TAMAMLAMIŞ OLMASI, 5751 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUNUN 2. MADDESİ İLE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA EKLENEN GEÇİCİ 4. MADDE DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ İZNİN ALINMIŞ OLMASI VE/VEYA TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALMASI VE 1 YIL İÇİNDE YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARLA BİRLİKTE BAŞVURU YAPMASI KOŞULU İLE MEVCUT KULLANIMA YÖNELİK İŞLETME RUHSATI VERİLEBİLİR. İŞLETME RUHSATI VERİLMESİ AŞAMASINDA, TESİSLERİN ONAYLI RÖLÖVELERİ İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE TESLİM EDİLECEKTİR. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSİNDE TADİLAT VE İLAVE YAPI YAPILAMAZ; TESİSLER BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. BU PLAN NOTU İLE İŞLETME RUHSATI ALAN SANAYİ TESİSLERİNİN İŞLETME RUHSATLARI 10 YIL SÜREYLE GEÇERLİDİR.

10.2. DİĞER TARIM ALANLARI

İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA, TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE ÇİFTÇİYE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; KÜMES, AHIR VE AĞIL, DEPO, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEMLİK VE YEM HAZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, ARIHANE, SU VE YEM DEPOSU, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR.

PARSEL VE YAPILANMA KOŞULLARI
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M'DEN, CEPHESİ 25 M.DEN AZ OLMAMAK, KOŞULU İLE
YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50
İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSAL (e) = 0.05,
EN FAZLA İNŞAAT ALANI; 250 M²Yİ AŞMAYAN TEK BİR YAPI VE MÜŞTEMİLATI YER ALABİLİR. KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ EN AZ OLMAK ÜZERE 10 M.DİR.

10.3.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSÜL ALANLARI;
BAĞ-BAHÇE, ZEYTİN, KESTANE, İNCİR, VB. GİBİ ÜRÜNLERİN YOĞUN OLARAK YETİŞTİRİLDİĞİ ALANLARDIR.
BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.
İLGİLİ MEVZUATI KAPSAMINDA, TARIM BAKANLIĞI VE DİĞER İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA; ÇİFTÇİYE AİT TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE TARIMSAL FAALİYETİNİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK, İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; GENELDE PARSELDEN TEMİN EDİLEN MEYVE, ZEYTİN VE DİĞER TARIMSAL ÜRÜNLERİN DEPOLANDIĞI, İŞLENDİĞİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN TESİLER YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR. BU PLANLARDA EN FAZLA İNŞAAT ALAN KATSAYISI "EMSAL" (e)= %10 DUR.

BU ALANLARDA :

- PARSEL CEPHESİ 25 M.DEN AZ OLMAMAK,
- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M'DEN AZ OLMAMAK,
- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50, VE 2 KATI AŞMAMAK
- YAPILACAK İSE; TEK BİR ADET BAĞ EVİ (KONUT) VE MÜŞTEMİLATI İNŞAAT ALANI 250 M2'Yİ AŞMAMAK
- EN AZ OLMAK ÜZERE YAPILAR MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, KOMŞU PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, KOŞULLARI İLE YAPI YAPILABİLİR.

10.2. ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI (OTH)

TARIMSAL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN YARIMAMUL YADA MAMUL HALE GETİRİLMELERİNİ SAĞLAYAN ENTEGRE VEYA ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN SANAYİ TESİSLERİNİ, DEPOLANMASINI, PAKETLENMESİNİ VE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLARI İÇEREN TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR.
ALANDA TESİSLERİN İLİŞKİSİ, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, İNŞAAT ALANI GİBİ KARARLAR ALT ÖLÇEK PLANLARDA İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

10.3. ORMAN ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU'NA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLERDE DOĞAL KARAKTERİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN AĞAÇLANDIRMA VE KESİM ETKİNLİKLERİ DIŞINDA BAŞKA FAALİYETLERE İZİN VERİLMEZ. BEKÇİ KULÜBESİ VB. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ. YOL YAPIM, ONARIM, BAKIM, DRENAJ İŞLEMLERİ ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.
ANCAK FARKLI KULLANIM AMACIYLA YAPILACAK ÖN TAHSİSLER İÇİN ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI İLE VALİLİĞİN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.
PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.
ORMAN ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRECEK FAALİYETLER İÇİN İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI ALINACAKTIR.
AYRICA MADEN OCAĞI İŞLETMESİ TALEPLERİNDE "MADEN ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.
ORMAN ALANLARI İÇİNDEKİ MEVCUT YERLEŞİMLER İSTERLERSE PROJELERİNİ USULÜNE UYGUN OLARAK ONAYLATTIRMAK KOŞULU İLE BİR ATIK SU ARITMA SİSTEMİNE BAĞLANACAK KANALİZASYON ŞEBEKESİ İNŞA EDEBİLİRLER.
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENMİŞ ORMAN İÇİ DİNLENME ALANLARINDA İZCİLİK, GENÇLİK VE SPOR FAALİYETLERİ, KAMP ALANLARI BELİRLENEREK KULLANIMA AÇILABİLİR.

ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLAR "AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR"A İLİŞKİN (10.5) PLAN HÜKMÜ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

10.4 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT ORMAN ALANLARI İÇERİSİNDE OLUP ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ AÇIKLIKLAR İLE JEOLOJİK SEBEPLER NEDENİYLE PLAN HÜKÜMLERİNDE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA ORMAN BAKANLIĞI VE TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA 10.2 (DİĞER TARIM ALANLARI) MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAMASI KOŞULUYLA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

16.12.2010/1053 BBMK